

**A Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról, szóló
19/2020. (X. 9.) önkormányzati rendelet 92-93. §-ában foglaltak alapján
SÜRGŐSSÉGGEL benyújtott**

ELŐTERJESZTÉS

**Budapest XV. kerület, Arany János utca 54. fsz. 1. szám alatti ingatlanra vonatkozó
elővásárlási jogról való lemondásról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Nyitrai János ügyvéd mint meghatalmazott jogi képviselő 2022. június 14-én a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat) érkezett levelében felhívást intézett az Önkormányzathoz elővásárlási jog gyakorlása tárgyában a Balla Erika (továbbiakban: Eladó) 1/1 tulajdonát képező, 85965/0/A/1 hrsz.-ú, természetben Budapest XV. kerület, Arany János utca 54. fsz. 1. szám alatti 50 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlannal kapcsolatban.

A társasház alapító okirata alapján az Önkormányzatot az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan paraméterei:

Hrsz	Alapterülete	Bruttó adásvételi ár	Adásvételi ár m ² ára bruttó.
85965/0/A/1	50 m ²	38.400.000,- Ft	768.000,- Ft/m ²

A társasházban 1 db 37 m²-es lakás van önkormányzati tulajdonban. Az Önkormányzatot a társasház közös tulajdoni illetőségéből 37/225 eszmei tulajdoni hányad illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 13. § (7) bekezdése szerint „Az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra biztosított keret terhére történhet.” A Rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontja szerint „Az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételére [...] a mindenkor költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület jogosult.”

A Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. évi költségvetéséről szóló 7/2022. (II. 28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Költségvetési-rendelet) szerint jelenleg nincs, kizárólag az elővásárlási jog gyakorlását biztosító előirányzat, elkülönített pénzügyi fedezet.



A sürgösségi előterjesztést indokolja, hogy a kérelem elbírálása tulajdonosi döntést igényel, beérkezése a jelenlegi képviselő-testületi ülésre vonatkozó törvényességi vizsgálat leadási határideje után történt. A Képviselő-testület a döntést a következő szeptember 29-ei ülésen, a kérelem beadását követő 90 napot meghaladóan hozná meg, ami az Eladó részére jelentős késedelmet jelent, az adás-vételi eljárás esetleges megműködését vonhatja maga után.

A leírtak alapján javaslom a Képviselő-testületnek, a tárgyi ingatlan tekintetében az elővásárlási jogról történő lemondást.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2022. június 21.

Cserdiné Németh Angéla
Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. számú melléklet: ingatlan adásvételi szerződés
2. számú melléklet: lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. számú melléklet: dr. Nyitrai János levele az elővásárlási jog gyakorlásáról

2. Bizottságok:

3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2022. június 24. Aláírás:

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2022. június 21. Aláírás:

5. Jegyzői láttamozás: 2022. június 21. Aláírás: *Filip Andea*

6. Meghívandók: -

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 85965/0/A/1 hrsz-ú, a természetben a Budapest XV. kerület, Arany János utca 54. fsz. 1. szám alatti, „lakás” megnevezésű, 50 m² alapterületű ingatlan tekintetében elővásárlási jogáról lemond.

Felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztés 2. mellékletét képező, elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2022. június 30. (döntésre)
2022. július 6. (nyilatkozat aláírására)

Jogszabályi hivatkozások:

- a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont;
- Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2022. (II.28.) önkormányzati rendelete 2022. évi költségvetésről
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (7) bekezdés, és (8) bekezdés b) pontja, 27. § (1) bekezdés (b) pont

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviseleti Csoportnak
átadva:
2022 JÚN 20.
Átvette:.....

.....nyességi
felülvizsgálatra érkezett:.....
2022 JÚN 20.
.....hón

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Balla Erika – születési név: Balla Erika, születési hely, idő: Kisújszállás, 1971.05.03, anyja születési neve: Farkas Irma, személyazonosító igazolvány száma: 202355HE; személyi azonosító: 2-710503-0313; adóazonosító jele: 8381071542, lakóhely: 1154 Budapest, Arany János utca 54. földszint I. szám alatti lakos, magyar állampolgár - mint Eladó másfelől

Bernhardt Erzsébet – születési név: Oláh Erzsébet, születési hely, idő: Mezőkövesd, 1952.09.09, anyja születési neve: Nyitrai Erzsébet, személyazonosító igazolvány száma: 180812ME, személyi azonosító: 2-520909-6798; adóazonosító jele: 8312974318, lakóhely: 1064 Budapest, Izabella utca 80., 3. emelet 29. szám alatti lakos, magyar állampolgár – mint Vevő között az alulírott napon és helyen, az alábbiakban megállapított feltételek szerint:

I. Szerződés tárgya

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát, és jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartása szerint a Budapest, XV. kerület belterület 85965/0/A/1 hrsz. alatt felvett, a természetben 1154 Budapest, Arany János utca 54. földszint I. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 50 m² alapterületű, lakás megnevezésű, társasházi ingatlan az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel, és a társasházi közös tulajdonból 50/225 eszmei hányad (továbbiakban: ingatlan). A Felek rögzítik, hogy az ingatlanhoz tartozik egy a társasházi közös telek tulajdonon található fa garázs és egy tároló használati joga szokásjog alapján.

Jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanról elektronikus úton lekért tulajdoni lap másolata a Vevő részére átadásra került. Az ingatlan tulajdonilapja teher bejegyzést nem tartalmaz

II. Adásvétel feltételei

1./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 arányban adásvétel jogcímén per, teher és igénymentesen megvásárolja a jelen ingatlan adásvétel tárgyát képező, és az 1/1. pontban részletesen körülírt ingatlan, a közösen és kölcsönösen kialakított 38.400.000.- Ft, azaz harmincegy millió-négy százezer forint teljes és végleges vételárért.

2./ Vevő az ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásának a napján indított banki átutalással megfizet az Eladó részére 3.800.000.-Ft azaz hárommillió-nyolcszázezer forint összeget az Eladó K&H Banknál vezetett 10404072-86767653-53841003 számú bankszámlájára. A Felek megállapodnak abban, hogy az így megfizetésre került 3.800.000.-Ft összeget jelen szerződésbe foglalt kötelezettségvállalásuk megerősítéseként foglalónak tekintik.

A felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével


Balla Erika
Eladó


Bernhardt Erzsébet
Vevő


Balla Erika
Eladó


Bernhardt Erzsébet
Vevő

Dr. Nyitrai János ügyvéd
1094 Budapest, Angyal utca 13. 2. emelet 3.
KASZ:36064394

Dr. Nyitrai János
ügyvéd
1094 Budapest, Angyal u.13. II./3.
Adószám: 51384232-1-43
Mobil: +36 30 744-4796

Dr. Nyitrai János ügyvéd
1094 Budapest, Angyal utca 13. 2. emelet 3.
KASZ:36064394

Dr. Nyitrai János
ügyvéd
1094 Budapest, Angyal u.13. II./3.
Adószám: 51384232-1-43
Mobil: +36 30 744-4796

Ha a szerződés annak a félnek a hibájából hiúsul meg, amelyek a foglalót adta, a foglalót elveszti. Ha a szerződés annak a félnek a hibájából hiúsul meg, amelyek a foglalót kapta, a foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszarár. Ha a szerződést a felek teljesítik, a foglaló a vételárba beszámít.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő legkésőbb 2022. június 13. napjáig banki átutalással megfizet az Eladó részére további 17.200.000.-Ft azaz tizenhétmillió-kettőszázezer forint összegű vételár-részletet az Eladó K&H Banknál vezetett 10404072-86767653-53841003 számú bankszámlájára.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlan vételárának foglalóján és vételár-részletén felüli 17.400.000.-Ft azaz tizenhétmillió-négy százezer forint összegű vételárhátralékát, az ingatlan birtoktruházásával egyidejűleg fizeti meg az Eladó részére banki átutalással Eladó K&H Banknál vezetett 10404072-86767653-53841003 számú bankszámlájára. A Felek megállapodnak abban, hogy a vételárhátralék megfizetésének feltétele, hogy a társasház elővásárlásra jogosult tulajdonostársai közül a jelen szerződés IV részébe foglaltak szerint senki sem élt az elővásárlási jogával. Az Eladó a vételárhátralék átvételét követő három (3) naptári napon belül köteles a balla.eras@gmail.com email címről a nyitraioffice@gmail.com e-mail címre indított elektronikus levélben értesíteni jelen ingatlan adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet arról, hogy részére a teljes vételár megfizetésére került.

3./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme a külön okiratba foglalt bejegyzési engedély (tulajdonszerzési nyilatkozat) benyújtásáig az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan tulajdoni lapjára szolgáló feljegyzet formában feljegyzést nyerjen. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kéri az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXL. törvény 47/A. § 1) bekezdés b) pontjában foglaltakra is figyelemmel tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzésének elintézését a jogszabályi előírásoknak megfelelően a bejegyzési engedély becsatolásáig, de legfeljebb jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

4./A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyez 6 (hat) példány, egymással szó szerinti megegyező bejegyzési engedélyt (tulajdonszerzési nyilatkozatot), azzal a tartalommal, hogy az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba – adásvétel jogcímén – bejegyezésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlesse mellett. A letéteményes ügyvéd a letett bejegyzési engedélyt (tulajdonszerzési nyilatkozatot) akkor jogosult, illetőleg köteles kiadni a Vevő részére, illetve 3 példányban benyújtani az illetékes földhivatalba, ha az Eladó a letéteményes felé elektronikus levélben igazolja, hogy az ingatlan teljes vételára a részére megfizetésre került. Amennyiben az Eladó ezen igazolási kötelezettségének, a vételárhátralék összegének megfizetését követő 3 napon belül nem tesz eleget, úgy a Vevő jogosult a teljes vételár összegének maradéktalan megfizetését eredeti banki igazolással jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd felé igazolni, amelynek birtokában a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásra kerül az illetékes földhivatal és a Vevő felé. Az Eladó a letett bejegyzési engedélyt nem követelheti vissza a letéteményes ügyvédtől. Amennyiben jelen szerződés bármely oknál fogva megszűnik a letétbe helyezett bejegyzési engedély az Eladó részére visszaadásra kerül.

5./A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségeivel 15 napot meghaladó késedelembe esik úgy az Eladó jogosult póthatáridő tízeze és érdekműködés bizonyítása nélkül

egyoldalú, a Vevőhöz címzett írásbeli nyilatkozattal - a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett - elállni jelen szerződéstől.

III. Birtokátruházás

1./ Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1/1. pontban részletesen körülírt ingatlant kiürített állapotban a teljes vételár megfizetésének a feltételével, legkésőbb 2022. augusztus 03. napján a Vevő birtokába átruhazza azzal, hogy az ingatlan közös-költség hozzájárulásának rendezésére vonatkozó nullás igazolást, valamint az ingatlan kulcsait közvetlenül átadja a Vevő részére.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tárgyi ingatlan Vevő részére történő jelen pont szerinti birtokátruházásával késedelembe esik, úgy naponta 5.000.- Ft, azaz ötezer forint késedelem esetére kikötött kötbért fizet meg a Vevő részére.

2./ Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az 1/1. pontban részletesen körülírt ingatlan a birtokátruházást követő 15 napon túl sem állandó, sem ideiglenes lakóhelyként nem szolgál, valamint, hogy az semmilyen szervezet székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként bejegyzve nincs.

3./ A felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet készítenek, azzal a tartalommal, hogy az ingatlan birtokátruházása megtörtént. A felek a jegyzőkönyvben rögzítik a közüzemi órák állását. A Vevő a birtokátruházást követő 15 napon belül köteles a közüzemi órákat a saját nevére átíratni, amelyet az <https://e-bejelento.gov.hu/> oldalon elektronikus úton is meg tud tenni. A felek a közüzemi órák Vevő nevére történő átírása során együttműködni kötelesek.


4./ Az Eladó kijelenti, és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant közös költség tartozás, közüzemi díjtartozás, köztartozás, vagy bármilyen jogcímen alapuló egyéb tartozás a birtokátruházás napján nem terheli. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásáig a Társasház közgyűlése nem hozott olyan határozatot, amely alapján a közös költség felül a tulajdonosársakat bármilyen jogcímen rendkívüli befizetés terhelné, és ezért a kijelentésért teljes szavatosságot vállal. Ha utólag kiderülne, hogy volt ilyen közgyűlési határozat, az ezen Ingatlanra eső befizetési kötelezettség az Eladót terheli. Amennyiben a jelen szerződés aláírása és a birtokba adás közötti időszakban a Társasház közgyűlése bármilyen témában az Ingatlan tulajdonosainak nyilatkozatát kérné, úgy az Eladó a Vevőt erről tájékoztatja, és a nyilatkozat kiadása előtt a nyilatkozathoz a Vevő írásbeli hozzájárulását megkéri.

5./ Az Eladó azért a tényért, hogy az ingatlant közös költség tartozás, közüzemi díjtartozás, köztartozás, vagy bármilyen jogcímen alapuló egyéb tartozás nem terheli, felelősséggel tartozik, valamint tudomásul veszi, hogy amennyiben a birtokátruházást követően a Vevő tudomására jut, hogy az ingatlant a birtokátruházást megelőző időszakra vonatkozóan kiegyenlítetlen köztartozás, közüzemi díjtartozás, vagy bármilyen jogcímen alapuló egyéb tartozás terheli, az Eladó azokért a tartozásokért teljes anyagi felelősséggel tartozik, és köteles azokért helytállni, azokat megtéríteni.


6./ A Vevő kijelenti, hogy az 1/1. pontban részletesen körülírt ingatlan ismeri és azt megtekintett állapotban vásárolja meg. Az Eladó az ingatlant a megtekintés napjának megfelelő állapotban adja át.

Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanok semmilyen általa ismert, de megtekintésre nem látható hibáját a Vevő elől nem hallgatta el.



Balla Erika
Eladó


Dr. Nyitrai János ügyvéd
1094 Budapest, Angyal u.13. 2. emelet 3.
KASZ:36066394

Dr. Nyitrai János
ügyvéd
1094 Budapest, Angyal u.13. II./3.
Adószám: 51384232-1-43
Mobil: +36 30 744-4706


Bernhardt Erzsébet
Vevő


Balla Erika
Eladó


Dr. Nyitrai János ügyvéd
1094 Budapest, Angyal u.13. 2. emelet 3.
KASZ:36066394

Dr. Nyitrai János
ügyvéd
1094 Budapest, Angyal u.13. II./3.
Adószám: 51384232-1-43
Mobil: +36 30 744-4706

7./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a birtokátruházás napjáig, a Vevő a birtokátruházás napjától kezdődően viseli az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket, illetve a kárveszély viselésének kötelezettsége is a birtokátruházás napján száll át a Vevő részére, és a Vevő ugyanezen naptól kezdődően szedi az ingatlan hasznait.

IV. Elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a társasház alapító okirata a többi tulajdonos részére elővásárlási jogot biztosít a társasház többi tulajdonosársat elővásárlási jog illeti meg.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával el, úgy ő, jelen szerződés tekintetében a Vevő helyébe lép.

A Felek megállapodnak, hogy az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívást és ahhoz mellékelten jelen szerződés másolati példányát, az okiratszerkesztő ügyvéd köteles postai úton megküldeni az elővásárlásra jogosultak részére a jelen szerződés megkötését követő 7 (hét) munkanapon belül.


Az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levélben Eladó arra szólítja fel az ingatlan elővásárlási jog jogosultjait, hogy amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, abban az esetben az erről szóló írásbeli nyilatkozatot legkésőbb a felhívólevél átvételétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül küldje meg az Eladó részére, és a már megfizetett 21.000.000.- Ft, azaz huszonegymillió forint összegű foglaló és vételár-részlet összegét legkésőbb a nyilatkozat elküldésével egyidejűleg, fizesse meg az Eladónak banki átutalással, továbbá a 17.400.000.-Ft. összegű vételárhátralék megfizetése vonatkozásában a fizetőképességet igazolja Eladó felé.

Amennyiben valamelyik elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával jogszerűen él az Eladó köteles 3 napon belül a jelen szerződés alapján megfizetésre került (21.000.000.- Ft, azaz huszonegymillió forint) összeget a Vevő részére banki átutalással visszatéríteni.

A határidők számítása vonatkozásában az átvételtől számított 15. (tizenötödik) napon átadott elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot, valamint a vételár-részlet összegének a 15. napon történő megfizetését a Szerződő Felek még határidőben történő teljesítésként fogadják el, ellenkező esetben a Szerződő Felek akként tekintik, hogy az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának gyakorlásáról lemondott, illetve azzal jogszerűen nem élt határidőben.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával el, ezen tényről az Eladó 3 (három) munkanapon belül rövid úton értesíti az eljáró ügyvédet és a Vevőt.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult lemond az elővásárlási jogának gyakorlásáról, vagy az előírt határidőn belül nem tesz a joghatás kiváltására alkalmas elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot, illetve határidőben nem fizeti meg a vételár-részlet összegét, abban az esetben az eljáró ügyvéd az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat beérkezésétől számított 3 (három) munkanapon belül, illetve az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozattételre nyitva álló 15 (tizenöt) napos határidő elteltét követő 3 (három) munkanapon belül Vevőt és Eladót, rövid úton értesíti arról, hogy az elővásárlási jogával a jelen szerződés szerinti adásvétel vonatkozásában az arra jogosult nem élt.


Bernhardt Erzsébet
Vevő

A szerződő felek rögzítik, hogy az elővásárlási jogra vonatkozó felhívás postai költségét és egyéb díjait az Eladó köteles viselni.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy köteles az 192.000.- Ft összegű ügyvédi munkadíjat és a 6600. Ft összegű földhivatali díjat is megfizetni a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd felé.

2/ A szerződő felek együttesen kéri az illetékes földhivatalt, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívást tartalmazó küldeményt az ingatlan tulajdoni lapján szereplő lakóhelyükön nem veszik át és a küldemény a „nem található”, „elkölthözött” vagy „nem vette át”, illetve bármilyen hasonló jelzéssel visszaküldésre kerül a 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 75.§ 3) bekezdése és Ptk. 6:222. §. 1) bekezdése alapján az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok becsatolásától eltekinteni szíveskedjenek, mivel a jogosultak tényleges tartózkodásihelyét számottevő késedelemmel és költséggel lehetne megismerni.


V. Egyéb rendelkezések

1/ Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a társasház alapító okirata elővásárlási jogot biztosít a többi tulajdonos javára, ezt meghaladóan az Eladó szavatol az általa jelen ingatlan adásvételi szerződéssel elidegenített ingatlan per-, teher-, szolgalm- és minden idegen igénytől való mentességéért. Az Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan nem képezi házassági vagy élettársi vagyonközösség tárgyát, az ingatlan nem lakóhelye házastársának, vagy volt házastársának, élettársának, vagy volt élettársának, továbbá a bíróság lakáshasználatra vonatkozó felhatalmazást nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs és annak megindítására nincs is kilátás, továbbá szavatol azért, hogy az ingatlan nem áll zárlat, zár alá vétel, és zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés és lefoglalás alatt valamint az ingatlanon senkinek sincs olyan joga, (így különösen ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga, használati joga) amely a Vevő tulajdonszerzését, a birtokba lépését, vagy a birtoklását megakadályozná, vagy megnehezítené, lehetetlenné tenné, illetőleg megzavarná. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem képezi részét, illetve fedezetét. Eladó kötelezi magát, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a jelen szerződés teljesítéséig vagy lehetetlenüléskéig semmilyen jogcímen meg nem terheli, az ingatlant per-, igény és tehermentesen adja a Vevő tulajdonába.

2/ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket és illetéket kizárólag a Vevő viseli. Az Ingatlan elidegenítésével kapcsolatos esetleges adóterheket az Eladó viseli.

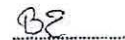
3/ Jelen szerződés alapján mindennemű értesítést, illetve közlést elsődlegesen írásban kell megtenni. Jelen szerződés szerint közöltnek tekintendő mindaz, amelyet személyes kézbesítés, tértivevényes postai küldemény útján a Felek jelen szerződésben feltüntetett, vagy korábban közölt értesítési címére megküldtek. A fentiek alapján a másik féllel közölt postai küldemény a feladást követő 10. munkanapon közöltnek tekintendő akkor is, ha a küldeményt a másik fél részére visszaküldték a „nem található”, „elkölthözött” vagy „nem vette át”, illetve bármilyen hasonló jelzéssel.

4/ A szerződő felek mindnyájan kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, akik ingatlan elidegenítési és szerzési képességükben nincsenek korlátozva.


Balta Erika
Eladó

Dr. Nyitrai János ügyvéd
1094 Budapest, Angyal utca 13. 2. emelet 3.
KASZ:36066394

Dr. Nyitrai János
ügyvéd
1094 Budapest, Angyal u.13. II./3.
Adószám: 51384232-1-43
Mobil: +36 30 744-4796


Bernhardt Erzsébet
Vevő


5/ Felek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet tartalmát ismerik, arról az okiratszerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. Felek tudomással bírnak arról, hogy a tanúsítványt az Eladónak kell biztosítani kellékszavatossági alapon. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan HET- 01488293 számú energetikai tanúsítványát az Eladótól jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átvette.

6/ A szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a földhivatali eljárásban való képviseléssel, az elővásárlási joggal kapcsolatos értesítési és kézbesítési feladatokkal, valamint a letéteményesi feladatok ellátásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Nyitrai János ügyvédet – 1094 Budapest, Angyal utca 13. II. emelet 3. – aki jelen szerződés ellenjegyzésével az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalja, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadja. Az eljáró ügyvéd képviselési joga más hatóság előtti eljárásra, illetve a társasház alapító okiratának beszerzésére nem terjed ki.

7/ Jelen ingatlan adásvételi szerződést készítő jogi képviselő teljeskörűen tájékoztatja a feleket az ingatlan átruházásával kapcsolatos jogszabályokról és kötelezettségekről, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet előírásairól, a földhivatali eljárásról, a személyi jövedelemadóval kapcsolatos jogszabályokról, az illeték jogszabályokról, valamint az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet I. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontjai értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezése felülvizsgálati kötelezettségéről, mely tájékoztatást a felek tudomásul vettek.

8/ Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés, amely egyben ügyvédi tényválatnak is minősül, jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédtől, teljes körű tájékoztatást kaptak.

9/ A Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az eljáró ügyvéd kioktatását, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján eljáró ügyvédet azonosítás kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben, valamint külön okiratként aláírt „azonosítási adatlap” megjelölésű dokumentumban kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyi adataikat tartalmazó okiratokról ellenjegyző ügyvéd másolatot készítsen, a személyazonosság-, illetve okmányvalóság megállapítás érdekében a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben azok valóságát ellenőrizze, illetve az információk önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete, valamint a Pmt. rendelkezései alapján adataikat kezelje, továbbá jelen szerződéses jogügylet teljesülése érdekében a személyes adataikat az illetékes hatóságok és az érintett pénzügyi szolgáltatók felé továbbítsa.


Balta Erika
Eladó

Dr. Nyitrai János ügyvéd
1094 Budapest, Angyal utca 13. 2. emelet 3.
KASZ:36066394

Dr. Nyitrai János
ügyvéd
1094 Budapest, Angyal u.13. II./3.
Adószám: 51384232-1-43
Mobil: +36 30 744-4796


Bernhardt Erzsébet
Vevő

10./ Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje. Az adóazonosító jel megadásának kötelezettségét az adózás rendjéről szóló törvény írja elő.

11./ A szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, továbbá a szerződés megkötésére, aláírására senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyással.

12./ A jelen ingatlan adásvételi szerződés 7 (hét) oldalból áll, és 7 db egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült.

A jelen ingatlan adásvételi szerződés tartalmát a szerződést kötő felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megfelelő okiratot, jóváhagyólag aláírják.

Jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével tanúsítja, hogy az okirat mind formai, mind tartalmi szempontból megfelel a jogszabályoknak, az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők azonosítását elvégezte, és az okiratot a felek előtte írták alá, vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el, valamint a felek az okirat tartalmát ismerik, és az megfelel az akaratuknak.

Budapest, 2022. június 10. napján

.....*Balla Erika*.....
Balla Erika
 Eladó

.....*Bernhardt Erzsébet*.....
Bernhardt Erzsébet
 Vevő

ELLENJEGYZEM: Budapest, 2022. június 10. napján

J.
Dr. Nyitrai János ügyvéd
 1094 Budapest, Angyal utca 13. 2. emelet 3.
 KASZ: 36066394

Dr. Nyitrai János
 ügyvéd
 1094 Budapest, Angyal u. 13. II./3.
 Adószám: 51384232-1-43
 Mobil: +36 30 744-4796

Tárgy: Budapest XV. kerület, Arany János u. 54. fsz. 1. számú ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

NYILATKOZAT

Alulírott Cserdiné Németh Angéla polgármester, **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (székhely: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., adószám: 15735784-2-42) képviselőjeként nyilatkozom, hogy egyrészről

Balla Erika, mint eladó, és másrésztől

Bernhardt Erzsébet, mint vevő

között létrejött adásvételi szerződés kapcsán az alábbi ingatlan vonatkozásában megjelölt értékesítési feltételek szerint, **Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata**, a Képviselő-testület ... /2022. (VI.30.) ök. számú határozatának megfelelően, a társasház alapító okirata alapján az ingatlan tekintetében az Önkormányzatot megillető **elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni.**

ingatlan fekvése	ingatlan helyrajzi száma	ingatlan címe	ingatlan megnevezése	ingatlan tulajdoni hányada	bruttó vételár (Ft)
Budapest belterület	85965/0/A/1	Budapest XV. kerület, Arany J. u. 54. fsz. 1.	lakás	50/225	38.400.000,-

Jelen nyilatkozat Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontján, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (8) bekezdés b) pontján alapul.

Budapest, 2022. július „.....”

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla

polgármester

Kapja:

1. Címzett

2. Irattár

Érkezett 5.
2022 JUN 16.
25640/2022

a(z)/...../2022. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

NYITRAI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nyitrai János
- H-1094 Budapest, Angyal utca 13 II.3 -

tel.: 00-36-30-744-4796, email: nyitraioffice@yahoo.com

Központi Iktató 6.		
2/322-2/22		
2022 JUN 16.		
Elosztam	Melléklet	Ugyintéző
	/	db <i>Nyitrai</i>

ÉRTESÍTÉS ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁNAK LEHETŐSÉGÉRŐL

Tisztelt Tulajdonostárs!

Alulírott **Balla Erika** – lakcím: 1154 Budapest, Arany János utca 54 földszint 1. – **Eladó**, az alábbiakról tájékoztatom:

Mint Eladó ingatlan adásvételi szerződést kötöttem 2022 június 10. napján **Bernhardt Erzsébet** – lakóhely: 1064 Budapest, Izabella utca 80. 3. emelet 29. szám alatti lakos- **Vevővel** a tulajdonomat képező a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartása szerint a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartása szerint a **Budapest, XV kerület, belterület, 85965/0/1 hrsz.** alatt felvett, a természetben **1154 Budapest, Arany János utca 54 földszint 1 „felülvizsgálat alatt”** szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint **50 m2** alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a társasházi alapító okirat szerinti mellékhelyiségekkel és társasházi közös tulajdonból 50/225. eszmei tulajdoni hányad tárgyában. Az ingatlan vételára **38.400.000.- Ft**, azaz **harmincnyolcmillió-négyszázezer forint**. A Vevő a teljes vételárat (**38.400.000.- Ft**, azaz **harmincnyolcmillió-négyszázezer forint**) legkésőbb a birtokbaadás 2022. augusztus 3 napjáig fizeti meg a részemre banki átutalással, annak a feltételével, hogy az elővásárlási jogosultak közül senki nem kíván élni a törvényes elővásárlási jogával Az ingatlan birtokátruházására a vételár megfizetésének a napján kerül sor.

Tekintettel arra, hogy a társasház alapító okirata a többi tulajdonos társa javára elővásárlási jogot biztosít így önt elővásárlási jog illeti meg.

Felhívom, hogy jelen levelem kézhezvételétől számított tizenöt (15) naptári napon belül nyilatkozni szíveskedjen annak tárgyában, hogy az Önt/Önököt megillető elővásárlási joggal élni kíván-e vagy sem.

Amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, abban az esetben az erről szóló írásbeli nyilatkozatát legkésőbb jelen levelem átvételétől számított tizenöt (15) naptári napon belül küldje meg részemre, és a szerződés megkötésekor megfizetett **3.800.000.- Ft**, azaz **hárommillió-nyolcszázézer forint** összegű foglaló összegét legkésőbb a nyilatkozat elküldésével egyidejűleg fizesse meg felém készpénzben és a maradék vételárhátralék szerződésbe foglalt határidőre történő megfizetése vonatkozásában a fizetőképességét (banki igazolással) igazolja. Továbbá fizesse meg a 192.000.-Ft azaz százkilencvenkétezer forint ügyvédi munkadíjat, valamint a földhivatali eljárás díjának összegét, azaz 6.600.-Ft azaz hatezerhatszáz forintot

Tájékoztatom, hogy amennyiben jelen levelem kézhezvételétől számított tizenöt (15) napon belül nyilatkozatot nem tesz, úgy tekintem, hogy az Önt megillető elővásárlási joggal nem kíván élni.

Budapest, 2022. június 14. napján

Tisztelettel:

.....
Balla Erika
tulajdonos/eladó
Képv.: Dr. Nyitrai János ügyvéd

Dr. Nyitrai János
ügyvéd
1094 Budapest, Angyal u 13 II /3
Adószám: 51384232 1-43
Mobil +36 30 744-4796